

# Estafas de Juicio Hipotecario *Y Como Evitarlas*

*(Foreclosure Scams)*



## Mensaje para el Consumidor

**Solamente pensar que podemos perder nuestras casas por un juicio hipotecario nos da miedo.** Desesperados, muchos dueños de casas caen víctimas de estafadores que les ofrecen ayuda para salvar las casas pero que últimamente empeoran la situación.

Estos estafadores les roban a los dueños de casas miles y miles de dólares a través de decepción, fraude y mentiras.

### ¿QUÉ ES UN JUICIO HIPOTECARIO?

Un juicio hipotecario es el proceso equitativo en el cual un banco u otro acreedor garantizado vende o re-posee una parcela de bienes raíces (propiedad inmueble) porque el dueño no ha cumplido con el acuerdo llamado "hipoteca" o "documento de fideicomiso" entre el prestamista y el prestatario.

### LA ESTAFA: TRANSFERENCIA DE TÍTULO DE PROPIEDAD

El estafador urge a los dueños de casa que transfieran el título de propiedad (deed) por un pago mínimo. El estafador puede prometer devolver el título de propiedad después de que ciertas condiciones se hayan cumplido. Un dueño de casa puede recibir unos cuantos miles de dólares por transferir su título de propiedad pero esto puede terminar en que el propietario de casa pierda miles de dólares a los que tiene derecho así como el título de propiedad.

### CÓMO EL ESTAFADOR SE BENEFICIA Y EL DUEÑO DE CASA PIERDE

#### ***El proceso del juicio hipotecario***

Después de obtener el título de propiedad, el estafador deja que el juicio hipotecario tenga lugar. En la venta del alguacil (sheriff)\*, la casa con frecuencia se vende por más dinero que se debe a la compañía hipotecaria y a los impuestos.

La diferencia en exceso entre el precio de venta y la cantidad debida se llama **fondos excedentes (Surplus Funds)**.

El que tiene el título de propiedad tiene el derecho a los fondos excedentes. El estafador que compró el título de propiedad, a veces por muy poco dinero, tiene el derecho de aplicar por los fondos excedentes. El dueño original de la casa que tenía derecho a esos fondos puede perder miles y miles de dólares.

### CÓMO LOS CONSUMIDORES SE PUEDEN DEFENDER

Cuando una tercera persona se pone en contacto con el consumidor acerca de un juicio hipotecario, el consumidor debe:

- Ponerse en contacto con el prestamista. Ellos pueden negociar un plan de acuerdo con el presupuesto del propietario de casa para que pueda pagar la hipoteca (forbearance agreement);
- Buscar consejo legal de un abogado en el que pueda confiar, no uno que ha sido asignado por la compañía o individuo que lo está solicitando;
- Nunca firmar un título de transferencia de propiedad u otra cosa semejante antes de consultar con un abogado de confianza;
- Sospechar de ofertas que ofrecen arrendarle a usted su misma casa, para que pueda comprarla en el futuro. Estas ofertas no parecen malas, pero con frecuencia es imposible comprar la casa de vuelta;
- Nunca hacer sus pagos de hipoteca a nadie otro que a su prestamista;
- Nunca prestar atención a nadie acerca de los pagos de hipoteca y cuando se deben hacer, si no es el prestamista;
- Tener cuidado de cualquier contrato de venta de casa en el cual no hay una cláusula que lo libera formalmente de la responsabilidad de su hipoteca;

**New Jersey Division of Consumer Affairs** ▶ **800-242-5846**  
**www.NJConsumerAffairs.gov**



- Nunca firmar un contrato con líneas o espacios en blanco; Información se puede añadir sin que lo sepa o sin su consentimiento (pida copias de todos los documentos firmados);
- Considerar vender la casa por medio de una agencia de bienes raíces licenciada;
- Tener cuidado con individuos que ofrecen tomar el título de su casa. Debe buscar aviso de un abogado de confianza
- Ponerse en contacto con la División de Asuntos del consumidor si cree que lo han estafado.

*\* Una venta de alguacil es una subasta pública de propiedad conducida por el alguacil siguiendo una orden de la corte para embargar y vender una propiedad para pagar una deuda después de notificar al público.*

## Oficina del Fiscal General de Nueva Jersey División de Asuntos del Consumidor



**Customer Service Center**  
124 Halsey Street  
P.O. Box 45025  
Newark, NJ 07101  
(973) 504-6200  
(800) 242-5846  
(Solamente en Nueva Jersey)

**Correo electrónico:**  
[AskConsumerAffairs@dca.lps.state.nj.us](mailto:AskConsumerAffairs@dca.lps.state.nj.us)

**Website:** [www.NJConsumerAffairs.gov](http://www.NJConsumerAffairs.gov)